

# GROSSE KREISSTADT DELITZSCH

Bebauungsplan Nr. 46  
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“  
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch

Stand: 18.01.2024

Teil B – Textliche Festsetzungen

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen und Richtlinien

**Baugesetzbuch (BauGB)** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394) geändert

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Raumordnungsgesetz (ROG)** – Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** – Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** – Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

**Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)** – Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** – Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

**Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** – Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 409)

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

**Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

**Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)** – Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

**Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** – Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 202)

**Sächsische Kampfmittelverordnung (SächsKMVO)** – Sächsische Kampfmittelverordnung vom 20. Januar 2020 (SächsGVBl. S. 22)

**Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)** – Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

### **Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage diente die Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geodatenmanagement und des Liegenschaftskatasters der Stadt Delitzsch und ein ALK-Auszug (Stand Juni 2023 – Planteil 1, April 2022 – Planteil 2). Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90. Zusätzlich wurden Luftbilder des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen genutzt.

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Planteils 1 umfasst in der Gemarkung Delitzsch, Flur1 folgende Flurstücke: 15/1, 17/3, 17/22, 17/17, 17/18, 18/6, 18/4, 18/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/21 306/17, 17/4, 17/5, 228/17, 15/2, 15/3, 158/15 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 330/16 und eine Teilfläche aus 173/1

Der räumliche Geltungsbereich des Planteils 2 umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 458 in der Gemarkung Schenkenberg, Flur 3.

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (1) BauGB)

### **1.1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### **1.1.1. Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

### 1.1.2. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen sind nicht zulässig.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Gemäß §§ 19 u. 20 BauNVO werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

WA I und WA II  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

WA III  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

MU  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Im Baufeld WA I wird eine maximal zulässige 4-geschossige Bebauung festgesetzt.  
Im Baufeld WA II wird eine maximal zulässige 3-geschossige Bebauung festgesetzt.  
Im Baufeld WA III wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt.  
Im Baufeld MU wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Höhenlage der Baukörper:

Als Bezugspunkt für die getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 (1) BauNVO die Fahrbahnfertigdecke der dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt.

Maximale Firsthöhen (FH max.) in den jeweiligen Baufeldern:

WA I 12,40 m  
WA II 9,30 m  
WA III 6,20 m  
MU 7,50 m

Als Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Baugrundstücks, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gem. § 12 BauNVO (wie Stellplätze, Garagen, Carports) und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Keller).

### 1.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet WA I wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet WA II sowie für das urbane Gebiet MU wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA III wird eine offene Bauweise (o) mit einer Bebauung mit Einzelhäusern gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

#### **1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen (§ 23 (1) BauNVO) definiert. Eine Überschreitung der Baugrenzen von Gebäudeteilen ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig (§ 23 (3) BauNVO). Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 1,00 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite bzw. Gebäudelänge erfolgen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind lediglich nicht-überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen zulässig. Die nicht für diese Nutzungszwecke beanspruchten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen.

#### **1.5. Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen und Carports nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 (2) BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig (§ 12 (3) BauNVO).

Überdachte Stellplätze wie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der „Bereiche für Ein- und Ausfahrten“ im WA I können Grünflächen zum Zwecke der Erschließung durch Zufahrten und Zuwegungen unter der Bedingung unterbrochen werden, dass eine gemeinsame maximale Breite der Zufahrten und Zuwegungen von 8,00 m innerhalb der 35,00 m breiten „Bereiche für Ein- und Ausfahrten“ nicht überschritten wird. Stellplätze und Garagen jeder Art sind von dieser Festsetzung ausgenommen und auf den öffentlichen Grünflächen unzulässig.

#### **1.6. Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze sowie Einfriedungen. Auf allen weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Müllbehälter und Fahrradabstellplätze unzulässig.

Sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO).

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes und der Vermeidung von größerer Beeinflussung der Nachbarn werden die Dachformen und die sich dadurch ergebenden Dachhöhen je nach Baufeld unterschiedlich festgesetzt:

Zulässige Dachformen:

Baufeld WA I	Flachdächer	
	Walmdächer	7° - 20° Dachneigung
	Zeltdächer	7° - 20° Dachneigung
Baufeld WA II	Flachdächer	
	flach geneigte Pultdächer	7° - 17° Dachneigung
	Walmdächer	7° - 20° Dachneigung
	Satteldächer	7° - 45° Dachneigung
Zeltdächer	7° - 20° Dachneigung	
Baufeld WA III	Flachdächer	
	flach geneigte Pultdächer	7° - 17° Dachneigung
	Walmdächer	7° - 20° Dachneigung
	Satteldächer	7° - 45° Dachneigung
Zeltdächer	7° - 20° Dachneigung	
Baufeld MU	Flachdächer	
	flach geneigte Pultdächer	7° - 17° Dachneigung
	Walmdächer	7° - 20° Dachneigung
	Satteldächer	7° - 45° Dachneigung
Zeltdächer	7° - 20° Dachneigung	

Solaranlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Glänzende Materialien der Dachdeckungen aller Art sind unzulässig. Zur Vermeidung signifikanter Belastungen des Niederschlagswassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

### **2.2. Einfriedungen**

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig, im Bereich der Sichtdreiecke nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m. Geschlossene Einfriedungen, außer Hecken (z.B. Gartenmauern aus Beton- und/oder Ornamentsteinen) sind unzulässig. Stützmauern dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Fahrbahnkante errichtet werden. Bei der Errichtung der Bordanlagen (Gehwege) unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist von den Anliegern die Anordnung der Betonrückenstütze der Borde auf den Grundstücken zu dulden. Das Aufstellen und/oder Anbringen von Verkehrszeichen und/oder Verkehrseinrichtungen ist ebenfalls zu dulden.

### **2.3. Beleuchtung im Außenbereich**

Für alle geplanten Lichtanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K) mit niedrigem UV-Anteil besitzen.

## **2.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **2.4.1. Allgemeines Wohngebiet**

Im Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr auf der Halleschen Straße und dem Kyhnaer Weg vorhanden, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 überschreiten.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist eine Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Ist die Anordnung in Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit schallgedämmten, fensterabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten, sofern im Nachtzeitraum der Beurteilungspegel 45 dB(A) überschritten wird. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind der Schallimmissionsprognose (Auftrags-Nr.: 190241-SIP vom 04.12.2019) der Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH akib zu entnehmen. Dieses ist in der Stadtverwaltung der Stadt Delitzsch einsehbar.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV (innerhalb der WA I-Flächen) der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Die Grenze des Lärmpegelbereiches IV ist in der Planzeichnung dargestellt.

### **2.4.2. Urbanes Gebiet**

Gemäß Gutachten Dr. Kiebs Nr. 5080717 Seite 9 – 15 mit Anlagen (Beurteilung der Geräuschimmissionen der Fa. Mey der Fa. Kunze) mit der Ergänzung zum Urbanen Gebiet vom 14.03.2018 wird der Bereich der Gewerbebetriebe als Urbanes Gebiet festgelegt.

Somit gelten folgende Immissionsrichtwerte:

tags                    63 dB(A)  
nachts                 45 dB(A)

Im Urbanen Gebiet werden die zulässigen Immissionswerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten. Für die Errichtung von Nichtwohngebäuden im Urbanen Gebiet ist mit Bauantrag ein Schallgutachten einzureichen, in dem die Verträglichkeit mit der vorhandenen und neuen Wohnbebauung nachgewiesen wird.

Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 18/4 schirmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab.

Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,50 m Höhe soweit abgeschirmt, dass Wohnbebauung gemäß den festgelegten Baugrenzen möglich ist. Auf den an das Flurstück 17/4 angrenzenden Grundstücken ist innerhalb der roten Schallschutzlinie (63 dB Linie am Tag) keine Wohnbebauung zulässig. Bei Entfall der Schallschutzwand sind die Baugrenzen für eine mögliche Wohnbebauung mittels Gutachten neu zu ermitteln. Ebenfalls ist auf dem Gewerbegrundstück 18/4 im rot gekennzeichneten Bereich keine Wohnbebauung zulässig.

## **2.5. Regenwasser**

Das Regenwasser der privaten Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu verdunsten oder zu versickern. Überläufe der Versickerungsanlagen müssen auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Eine Einleitung in das Kanalnetz ist auszuschließen.

Da Regenwasserspeicher- und -versickerungsanlagen auf dem Grundstück ausreichend dimensioniert werden müssen, hat jeder Bauherr mit dem Bauantrag eine Entwässerungsplanung für das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser vorzulegen. Die untere Wasserbehörde ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Baubehörde zu beteiligen. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist die Erfüllung der Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen nachzuweisen. Werden die Voraussetzungen erfüllt, besteht Erlaubnisfreiheit, ansonsten gilt die Erlaubnispflicht für die privaten Regenwasserversickerungen.

Das Regenwasser der öffentlichen Straßen ist in das im Nordwesten festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken zu leiten. In Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband kann ein Drosselabfluss von max. 7 l/s an den Regenwasserkanal in der Friedenssiedlung abgegeben werden. Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhaltegrube für die angrenzenden Baugrundstücke ausgebildet.

Bei der Planung der privaten Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser ist der Bemessungswasserstand anhand einer belastbaren Datenbasis zu ermitteln. Dabei ist standortbezogen ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Neben dem geotechnischen Bericht (Baugrundinstitut Richter vom 27.10.2017) sind auch die Prognosen der LMBV zu beachten. Der minimale Grundwasserflurabstand ist anhand dieser Daten festzulegen. Entsprechend dieses festgelegten Abstandes ist die Niederschlagswasserversickerung zu planen. Durch einen geringen möglichen Abstand kann in Teilbereichen keine regelkonforme Regenwasserentsorgung erfolgen.

#### Forderungen:

- Im Bereich von Versickerungsanlagen ist ein standortkonkreter Nachweis der Altlastenfreiheit zu erbringen.
- Damit von den geplanten Versickerungsanlagen eine Schädigung und/oder Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nicht verursacht wird, ist ein Direktkontakt zum Grundwasser nicht zulässig. Die Versickerung von Regenwasser über Schächte ist nicht bzw. nur im Ausnahmefall (z.B. akuter Platzmangel) erlaubnisfähig.
- Die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung an das erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser sind zu beachten. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, besteht Erlaubnispflicht.
- Die Ausbildung von Mulden-Rigolen-Anlagen ist anzustreben.
- Die ortkonkrete Versickerungsfähigkeit ist mit geeigneten Mitteln/Verfahren für jede Versickerungsanlage nachzuweisen.
- Mit Bauantrag ist der Nachweis für die schadlose Überflutung der jeweiligen Grundstücke (Überflutungsnachweis) vorzulegen, entgegen der DIN 1986-100 auch für Grundstücke kleiner 800 m<sup>2</sup>.
- Eine wie in den Ausführungen des B-Planes geplante Regenwasserrückhaltung ist nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.
- Die Verlegung von Entwässerungsleitungen ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

### **3. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 BauGB)

#### **3.1. Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 3.1.1. Grünflächen werden als öffentliche (ÖG) und private (PG) Grünflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt und sind als dauerhafte Grünflächen zu erhalten und von Ablagerungen aller Art freizuhalten.
- 3.1.2. Die privaten Grünflächen PG2 und PG3 im Wohngebiet WA I können einmalig in einer Breite von max. 8,0 m durch eine Grundstücks-/Tiefgaragenzufahrt überbaut werden.
- 3.1.3. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Festsetzung zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 3.1.4. Für die Bepflanzung sind folgende Fertigstellungstermine einzuhalten:
- |                   |   |
|-------------------|---|
| ÖG1 und ÖG2       | spätestens im Herbst des Jahres, in dem der Rad-/Gehweg fertiggestellt ist          |
| Spielplatz u. ÖG3 | spätestens nach Fertigstellung von 80 % der Bebauung                                |
| RRB u. ÖG4        | vor bzw. mit Beginn der Erschließung  |
| PG1, PG2 und PG3  | spätestens im Herbst des Jahres, in dem die angrenzende Bebauung fertiggestellt ist |
| PG4               | spätestens im Herbst des Jahres, in dem mit der Bebauung begonnen wird              |

#### **3.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25a, §135a (1) BauGB)

- 3.2.1. Für alle festgesetzten Grünflächen sind die Grenzabstände gemäß Sächsischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
- 3.2.2. Die öffentlichen Grünflächen ÖG1, ÖG2, ÖG4 und die privaten Grünflächen PG1 bis PG3 sind mit einer extensiven, gebietsheimischen Blühasenmischung (z.B. Blumenwiese HK 3), die private Grünfläche PG3 mit einer strapazierfähigen Gebrauchsrasenmischung – Spielrasen (z.B. RSM 2.3) zu begrünen. Für Rasen und Saatarbeiten ist die DIN 18917 zu beachten.
- 3.2.3. Die private Grünfläche PG4 wird durch Einsaat/Nachsaat mit geeigneter Mischung, z.B. Einsaat/Nachsaat mit zertifiziertem Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland im Produktionsraum 3 Mitteldeutsches Flach- und Hügelland (MB) in eine kräuterreiche, extensiv genutzte Frischwiese (Glatthaferwiese) umgewandelt. Als geeignete Mischungen sind zu verwenden: z.B. Mischung 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann GmbH, jedoch bei Aufwertung vorhandener Grasflächen Kräuteranteil in der Mischung erhöhen, Verhältnis Kräuter zu Gräser mindestens 3:1 (75% Kräuter, 25% Gräser), Kräuteranteil kann auch noch höher als 75% gewählt werden.  
Für die Bewirtschaftung gelten folgende Festsetzungen:
- zweischürige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mahdgutes
  - mehrjähriges Monitoring zur Erfolgskontrolle
- 3.2.4. Für die festgesetzten Grünflächen sind folgende Pflanzgebote einzuhalten:  
Bepflanzung ÖG1  
Auf der Pflanzfläche ist mittig eine Baumreihe aus Säulen-Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 12 m. Im Näherungsbereich von Erdkabeln ist Wurzelschutz einzubauen.

### Bepflanzung ÖG2

Auf der Pflanzfläche ist mittig eine Baumreihe aus Stadtlinden (*Tilia cordata*, ‚Greenspire‘) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 12 m.

### Bepflanzung ÖG3

Auf der Grünfläche sind 10 Bäume der Arten

Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Himalaya-Birke	( <i>Betula utilis</i> var. <i>jaquemontii</i> )
Wollapfel	( <i>Malus tschonoskii</i> )
Kuchenbaum	( <i>Cercidiphyllum japonicum</i> )
Säulen-Zierkrische	( <i>Prunus serrulata</i> , ‚Amanogawa‘)
Felsenbirne	( <i>Amelanchier lamarckii</i> ) zu pflanzen

Zu Versorgungs- und Spielplatzanlagen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. In Randbereichen sind spielplatzgeeignete Laubsträucher zu pflanzen. Im Bereich der Schallschutzwand können ungiftige Klettergehölze verwendet werden.

Für den Bau von Spielgeräten ist die DIN/EN 1176 einzuhalten.

### Bepflanzung ÖG4

Auf der Grünfläche ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) als naturnaher Teich anzulegen. Die Böschungen sind mit Wiese zu begrünen. Der Umgebungsbereich ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern nach Pflanzliste (siehe 3.3.3.) zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Im Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist die Entwicklung eines mindestens 2,0 m breiten Staudensaums zu fördern.

### Bepflanzung PG1

Auf der Pflanzfläche ist eine Baumreihe aus Säulen-Eichen (*Quercus robur*, ‚Fastigiata‘) und Gold-Erle (*Alnus incana*, ‚Aurea‘) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 12 m.

### Bepflanzung PG2 und PG3

Auf der Pflanzfläche ist mittig eine Baumreihe aus abwechselnd Säulen-Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*, ‚Slender-Silhouette‘) und Säulen-Ginkgo (*Ginkgo biloba*, ‚Tremonia‘) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 10 m.

3.2.5. Für das Pflanzgut gelten folgende Festsetzungen:

- Bäume sind als H. 3xv, m. Db, StU 18-20 cm, Kronenansatz bei mind. 260 cm oder Sol. 3xv, m. Db, Höhe 350-400 cm zu pflanzen.
- Sträucher sind mindestens mit Pflanzqualität v. Str., Höhe 100-150 cm zu pflanzen.
- Klettergehölze sind mindestens mit Pflanzqualität m. TB, 3-4 Tr. zu pflanzen.

3.2.6. An jedem neu gepflanzten Baum ist eine Baumverankerung zu errichten, an welcher der Baum mittels nicht einschneidender Riemen befestigt und so in seinem aufrechten Wuchs gefördert wird. Weiterhin ist der Stamm mittels Stammschutzfarbe bis zum Kronenansatz zu schützen. Für jede Neupflanzung ist die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu gewährleisten. Baumverankerungen und Stammschutzfarbe sind mindestens bis Ende der Entwicklungspflege zu erhalten.

## **3.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 (1) SächsBO**

3.3.1. Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der

Vegetationsfläche mit Kies und Schotter (sog. „Schottergärten“) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

- 3.3.2. Die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und möglichst frei von Neophyten, invasiven Arten und Nadelgehölzen zu halten.
- 3.3.3. In WA I und WA II sind gemeinschaftliche Grünflächen vielfältig mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Ausgeschlossen sind baumartige Koniferen, wie Lebensbäumchen, Zeder, Zypresse und eine vorwiegende Bepflanzung mit Zierformen von Koniferen. Folgende Sträucher sind vorzugsweise zur Gestaltung, Eingrünung und Einfriedung zu verwenden:

Sträucher	max. Wuchshöhe
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	6 m
Eingriffiger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	6 m
Zweigriffiger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )	6 m
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	5 m
Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )	5 m
Eur. Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	5 m
Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	5 m
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	5 m
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	4 m
Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	3 m
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	3 m
Weinrose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )	3 m
Zimtrose ( <i>Rosa majalis</i> )	2 m
Heckenrose ( <i>Rosa corymbifera</i> )	2 m
Schwarze Johannisbeere ( <i>Ribes nigrum</i> )	2 m
Rote Johannisbeere ( <i>Ribes rubrum</i> )	2 m
Hainbuche als Heckenpflanze ( <i>Carpinus betulus</i> )	
Feldahorn als Heckenpflanze ( <i>Acer campestre</i> )	

- 3.3.4. Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit teildurchlässigen Oberflächen herzustellen. Die Versickerungsfähigkeit ist bei Herstellung nachzuweisen. Das Merkblatt Versickerungsfähige Verkehrsflächen, Ausgabe 2013 des FGSV-Verlags ist zu beachten.
- 3.3.5. Nicht mehr genutzte Gebäude- und versiegelte Flächen sind vollständig zu entsiegeln und gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan zu gestalten.
- 3.3.6. Im Bereich öffentlicher Grünflächen sind 10 Stück Holzbeton-Nistkästen für Vögel (z.B. mardersicherer Höhlenbrüterkasten) anzubringen und zu erhalten.

## Hinweise zur Erhaltung und Pflege der Grünflächen und Naturschutz

### Pflanzarbeiten

Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, Schutz der Wurzel vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und zusätzlich bei Trockenperioden). Für alle Baumneupflanzungen in festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Baumgruben mit Mindestgrößen von L/B/T = 1,5/1,5/1,2 m anzulegen. Die Baumgruben sind mit geeignetem, durchwurzlungsfähigen Material zu befüllen. Das Substrat soll pflanzenphysiologisch unbedenklich und frei von Wurzelkräutern sein und aus

- 45 % Oberboden (nach DIN 18196 und DIN 18915),
- 15 % Kompost (Rottegrad 5, Bundesgütegemeinschaft Kompost e.V.),
- 10 % Sand 0/4,
- 15 % Lavalit 4/16 und

15 % Perlit 2/6  
bestehen.

Die Pflanz- und Pflegearbeiten sind durch einen Fachbetrieb (zertifizierte Garten- und Landschaftsbaufirma) auszuführen. Es ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu gewährleisten. Im Rahmen der Entwicklungspflege ist ein Erziehungsschnitt vorzunehmen.

#### Bodenschonendes Bauen / Bodenaushub

Oberboden und kulturfähiger Unterboden im Baustellenbereich ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, zu sichern und bis zur Wiederverwendung zu pflegen.

Ein Vermischen des Oberbodens mit Fremdstoffen ist auszuschließen.

Auf den zu entsiegelnden Flächen ist der nach Abbruch und Entsorgung anstehende Unterboden mindestens 20 cm tief zu lockern und anschließend mit einer mindestens 15 cm mächtigen Oberboden-/Mutterbodenschicht anzudecken.

Bodenschutzrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten, dazu sollen bei Baumaßnahmen insbesondere die

- DIN 18300 Erdarbeiten,
- DIN 18915 Bodenarbeiten und
- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Beachtung finden und die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden:

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich verhindert werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Auf Grund der Vornutzung ist neben Bodenaushub ggf. auch mit dem Anfall von mineralischen Materialien (z.B. Bauschutt, Beton) und kontaminiertem Bodenaushub zu rechnen. Bodenaushub und Materialien sind gemäß KrWG stofflich zu verwerten oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### Naturschutz

Während der Bauarbeiten sind Gehölze im Kronen-, Stamm- und Starkwurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen. Zu fällende Bäume sind auf höhlenreiche Altholzbestände (gemäß § 30 BNatSchG) zu untersuchen. Bei erforderlicher Fällung ist beim Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 39 BNatSchG zu stellen.

Abzureißende Gebäude sind auf besonders geschützte oder bedrohte Tierarten (EG-ArtSchV, FFH-RL, VS-RL, BArtSchV, BNatSchG) zu untersuchen. Das Untersuchungsergebnis ist vor Beginn des Abrisses vorzulegen. Sollten Lebensräume geschützter Tierarten bzw. die Tiere selbst festgestellt werden, ist beim Landratsamt Landkreis Nordsachsen als Untere Naturschutzbehörde, ein Antrag auf Befreiung gemäß § 30 BNatSchG zu stellen.

#### **4. Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.